

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0437871

רע/מק/1020 א - לב המושבה, רעננה



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רעננה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מתחם לב המושבה ממוקם במרכז העיר רעננה, על רחוב אחוזה, שהינו הרחוב הראשי בעיר. מתחם א' הינו נגזרת מתכנית שלד ל"לב המושבה" ומשתרע על שטח של כ- 2.8 דונם, מטרת התכנית הינה התחדשות המתחם הוותיק, החלפת הבינוי הישן במבנים חדשים הכוללים תמהיל של מגורים, מסחר ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רע/מק/1020א - לב המושבה, רעננה

ומספר התכנית

416-0437871

מספר התכנית

2.857 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

רעננה	מרחב תכנון מקומי
188650	קואורדינאטה X
672225	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר רעננה, סמוך לרחוב אחוזה:
מצפון- רחוב השוק
ממזרח- רחוב ברנר
ממערב- רחוב רמב"ם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות: רעננה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	ברנר	רעננה
	2	השוק	רעננה
	5	רמב"ם	רעננה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
328, 941	63-64, 300-301, 435-436	חלק	מוסדר	6586

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/08/1986	2890	3368	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית רע/1/185 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/1/185
06/01/1999	1548	4719	התכנית מבטלת את תכנית רע/1/292 א.	החלפה	רע/1/292 א
08/11/1990	450	3813	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית רע/2000 ממשיכות לחול.	שינוי	רע/2000
30/03/2016	4748	7237		כפיפות	רע/3000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי פירשט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי פירשט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מאושר	27/08/2017	אלי פירשט	21/08/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח התנועה מחייב בנושאים הבאים: מיקום כניסות לרכב ומעברים להולכי רגל.	21/11/2017	קובי וטנברג	20/11/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים בלבד: 1. גובה מכסימלי של מבנים וחלקי מבנים. 2. מיקום כניסות לרכב ומעברים להולכי רגל, בכפוף למפורט בנספח התנועה. 3. קווי בניין מינימאליים ומרחק בין מבנים. 4. חזית מסחרית לרחוב. 5. מספר קומות.	21/11/2017	אלי פירשט	20/11/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים- סקר מילולי	21/06/2016	רקפת הדר-גבאי	16/06/2016	7	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים- מיפוי	27/08/2017	מחלקת תכנון	27/08/2017	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מאושר	27/08/2017	אלי פירשט	22/08/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה רעננה	רעננה	אחוזה	103	09-7610517	09-7610521	yashis@raa nana.muni.i

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה רעננה	רעננה	אחוזה	103	09-7610517	09-7610521	yashis@raanana.mu ni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			עיריית רעננה	רעננה	אחוזה	103	09-7610516	09-7610703	yashis@raanana.mu ni.il



מנהל תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 12



מנהל תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 12

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין נוספים בקרקע:

אוסוביצקי אבינועם, 0306503-3, פרטי
 אמיר אבנר, 52299757, פרטי
 אמיר שושנה, 68031814, פרטי
 אמיר גלעד, 038044939, פרטי
 אמיר לירון, 203954748, פרטי
 אסף נעמי, 003433638, פרטי
 ביבס ישראל, 058791815, פרטי
 וייסבורד חנה, פרטי
 כהן אילן, 5467257-1, פרטי
 פביאן שושנה, 03179777, פרטי
 פביאן אלון, 022851679, פרטי
 פביאן גיא, 024919300, פרטי
 פביאן דפדי רויטל, 037574571, פרטי
 פליישר יצחק, 050467463, פרטי
 שרפי-גואטה רינה, 051490654, פרטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 12

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלי פירשט	24086	אדם מזור-אלי פירשט אדריכלים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5628022	03-5628033	arch@mazor- first.com
	מתכנן	מחלקת תכנון		עיריית רעננה	רעננה	אחוזה	103	09-7610517	09-7610521	yashis@raana na.muni.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	סיני גורדון	408		הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9585445	Gor- mal@inter.ne t.il
אגרונומית ובוטנאית	אגרונום	רקפת הדר-גבאי			צור הדסה	שורק	34	02-5703325		dryy@zahav. net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	קובי וטנברג	24920	קו הנדסת תנועה בע"מ	רעננה	בר אילן	48	09-7450096	09-7416134	kav_eng@net vision.net.il



תכנון זמין
 מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פיתוח מוקד שימושים מעורבים של מגורים, מסחר ומשרדים כמנוף לשרוג מרכז העיר רעננה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. יעוד "מגורים מסחר ומשרדים" עפ"י תכנית מאושרת, הופך בתכנית זו ליעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" עפ"י הגדרת המבא"ת.
- ב. שינוי יעוד "דרך מאושרת" ל- "דרך משולבת".
- ג. קביעת בניינים להריסה.
- ד. קביעת חניה תת קרקעית.
- ה. הגדלת זכויות בניה למגורים מ-814.8 מ"ר ל-3,922 מ"ר שטח עיקרי.
- ו. הגדלת זכויות בניה למסחר מ-814.8 מ"ר ל-840 מ"ר שטח עיקרי, ולתעסוקה מ-814.8 מ"ר ל-840 מ"ר שטח עיקרי.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ח. קביעת הנחיות לעיצוב הבניינים ולהשתלבותם במרקם הקיים.
- ט. הגדלת צפיפות הדיור מ-8 יח"ד לדונם ל-22 יח"ד לדונם.
- י. תוספת 29 יח"ד, ובסה"כ 45 יח"ד.
- יא. קביעת הוראות לדרך משולבת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.857

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
20% מכלל יח"ד המוצעות בתכנית	9		+9		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
הנתונים הם שטח בנייה עקרי.	45		+29	16	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עבור מצב מוצע, שטח מינימלי, חישוב לפי 70% מסך הזכויות בכל השימושים המסתכמים לפי הרשום בטבלה 5. יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת הוא מגורים+מסחר +משרדים - סה"כ 120%. החישוב המוצג כאן של המצב המאושר הינו לפי 40% לכל אחד מיעודי הקרקע.	3,922		+3,107.2	814.8	מ"ר	מגורים (מ"ר)
הנתונים הם שטח בנייה עקרי.	840		+25.2	814.8	מ"ר	מסחר (מ"ר)
עבור מצב מוצע - שטח מקסימלי, חישוב לפי 15% מסך הזכויות בכל השימושים המסתכמים לפי הרשום בטבלה 5. יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת הוא מגורים+מסחר +משרדים - סה"כ 120%. החישוב המוצג כאן של המצב המאושר הינו לפי 40% לכל אחד מיעודי הקרקע.	840		+25.2	814.8	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)
הנתונים הם שטח בנייה עקרי.	840		+25.2	814.8	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)
עבור מצב מוצע - שטח מקסימלי, חישוב לפי 15% מסך הזכויות בכל השימושים המסתכמים לפי הרשום בטבלה 5. שטח מינימלי 10%) 553 מ"ר (כמפורט בסעיף 4.3.						

סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
					יעוד הקרקע לפי התכנית המאושרת הוא מגורים+מסחר +משרדים- סה"כ 120%. החישוב המוצג כאן של המצב המאושר הינו לפי 40% לכל אחד מיעודי הקרקע.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	10, 8, 7	בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	9
דרך משולבת	9, 6, 5	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	3
מגורים מסחר ותעסוקה	3 - 1	בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	7
		בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	9, 6, 5
		בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	8, 7
		חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	3 - 1
		להריסה	דרך משולבת	9, 5
		להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1
		קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	820	28.70
מגורים, מסחר ותעסוקה	2,037	71.30
סה"כ	2,857	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	266.94	9.35
דרך משולבת	561.07	19.65
מגורים מסחר ותעסוקה	2,027.07	71

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,855.08	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



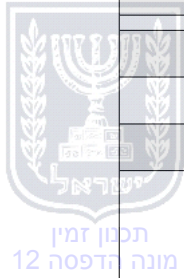
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים שימושים המותרים בדרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.
4.1.2	הוראות
א	זרכים תתאפשר גישה למרתפי החניה בתא שטח 1 ו-3 ואל הדרך המשולבת.



4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים א. מעבר רכב פינוי, הובלה, הצלה, אספקה לרבות פריקה וטעינה. ב. תשתיות. ג. גינון ופיתוח נופי, הצבת ריהוט רחוב לרבות ריהוט נייד. ד. מעבר רכב חירום ושירות. ה. מעבר להולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	זרכים וחניות גישה לחניון בתא שטח 2 תהיה דרך זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניונים של תאי שטח 1 ו-3.
ב	הוראות פיתוח תכנית הפיתוח תכלול הבטחת מעבר הולכי רגל ואופניים המשכי ורציף לכל אורכו, בין הרחובות ברנר ורמב"ם. יותר מעבר רכב חרום ושירות בלבד, תוואי המעבר ישולב בפיתוח הגנני.
ג	הריסות ופינויים סימון מהתשריט : להריסה הריסת מבנים קיימים בתאי שטח 5 ו-9 כוללת הריסה ופינוי מלא של כל חלקי המבנים לרבות במגרשים הגובלים לו, יישור פני הקרקע וסילוק מפגעים - על פי הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.



4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים א. מגורים. ב. מסחר. ג. תעסוקה - משרדים. ד. חנייה ודרכי גישה.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות קומת קרקע 1. גובה לובי מגורים - לא יעלה על 6 מטרים. 2. גובה מירבי של קומת קרקע מסחרית 6 מטרים נטו. ניתן לחלק ל-2 מפלסים כך שמתקבלת קומת משרדים נוספת מעל. ראו חתך טיפוסי עקרוני בנספח בינוי.



4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>3. המרחק בין מבנים בתא שטח 2 ו-1 יהיה 5 מ'. פתיחת חלונות תתאפשר רק בחזית המבנה של תא שטח 2.</p> <p>4. המרחק בין מבנים בתא שטח 2 ו-3 יהיה 7 מ' ותתאפשר פתיחת חלונות בשתי החזיתות של המבנים.</p>
ב	<p>אדריכלות תעסוקה</p> <p>1. משרדים יבנו בקומה 1, כמצויין בנספח הבינוי.</p> <p>2. שטחי המשרדים יהוו לא פחות מ-10% ולא יותר מ-15% מסך הזכויות המפורטות לתאי השטח בטבלה בסעיף 5.</p> <p>3. גובה קומה לא יעלה על 3.5 מטרים.</p> <p>4. ניתן להתיר את קומת המשרדים במפלס העליון של קומת הקרקע, במקרה של חלוקתה ל-2 קומות. זאת בנוסף או במקום המשרדים בקומה מספר 1.</p>
ג	<p>אדריכלות מגורים</p> <p>1. יחידות הדיור ימוקמו מעל קומת המשרדים כמצויין בנספח הבינוי.</p> <p>2. גובה קומה לא יעלה על 3.5 מטרים.</p> <p>3. 20% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח מירבי של 75 מ"ר, כולל הממ"ד.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית - תותר יציאה לגג, פיתוח גינון, ריצוף וכדומה.</p> <p>2. תכסית הבניה בקומת הגג לא תעלה על 50% משטח הקומה שתחתיה.</p> <p>3. מעל לקומת המגורים העליונה יותרו מתקנים טכניים בלבד בגובה המזערי הנדרש להקמתם.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. החניה עבור המסחר המגורים והתעסוקה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית, בקו בנין "0" בכל הצדדים.</p> <p>3. בבנייה בתת הקרקע, בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי, יובטח כיסוי אדמה בעומק 1 מ' לפחות לצמחיה ונטיעות.</p> <p>4. הגישה לחניונים של תאי שטח 2,3 תהיה משותפת ותוסדר באמצעות זכות מעבר בין תאי שטח.</p> <p>5. תקן החניה יהיה לפי תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה וכמפורט בנספח התנועה והחניה.</p> <p>6. החניה בתת הקרקע תבוצע עפ"י השלבים המופרטים בסעיף 6.5 להלן, ולנספח התנועה.</p> <p>7. תכנון החניה יכלול פתרון תנועה וחניה לצרכי המסחר, לרבות פריקה וטעינה, פינוי אשפה וכיו"ב.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. חזית מסחרית חובה, כמסומן בתשריט, למעט כניסות ומתקנים לשירות הבנין. שטחי המסחר יהיו בהיקף של 15% מסך הזכויות המפורטות לתאי השטח בטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. תנאי להיתר למסחר יהיה הכנת מסמך סביבתי הכולל התייחסות לנושאים הבאים : רעש, ריחות, חומרים מסוכנים, פסולת וכיוב'. המסמך יאושר ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה למסחר יהיה הכנת תכנית פיתוח, תנועה וחניה באישור מהנדס העיר, אשר</p>



מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p>תכלול את כל הפתרונות הנדרשים לנושא פריקה וטעינה, חניה, פינוי אשפה, אחסנה וכיוצ"ב. זאת לרבות הפרדה מוחלטת בין שימושי המסחר והמגורים.</p>	
<p>הריסות ופינויים סימון מהתשריט : להריסה הריסת מבנים קיימים בתא שטח 1 כוללת הריסה ופינוי מלא של כל חלקי המבנים לרבות במגרשים הגובלים לו, יישור פני הקרקע וסילוק מפגעים - על פי הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.</p>	ז



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר יח"ד צפיפות יח"ד לדונם	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					שרות				
מגורים מסחר ותעסוקה	1	1048	4192	734	2934	23	22 (1)	750	7860	4192	734	2934	1048	מגורים מסחר ותעסוקה
מגורים מסחר ותעסוקה	2	730	2920	510	2045	16	22 (1)	750	5475	2920	510	2045	730	מגורים מסחר ותעסוקה
מגורים מסחר ותעסוקה	3	260	1040	156	624	6	22 (1)	700	1820	1040	156	624	260	מגורים מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה המצוינות בטבלה לעיל הינן סופיות ולא ניתן להוסיף עליהן זכויות נוספות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יח"ד לדונם נטו.

(2) קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג.

(3) עד 4 מרתפי חניה, ככל שיידרש לפי התקן.

(4) 2 או 4 מטרים - לפי המסומן בתשריט.

(5) קומת קרקע + קומת 1 - קו בנין "ס", קומות 2-6 - קו בנין 1.5 מטרים.

(6) קומת קרקע + קומה 1 - קו בנין "ס", קומות 2-6 - קו בנין 2 מטרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

א. תכנית בינוי:

לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי שתובא לאישור הועדה המקומית, טרם הוצאת היתר בניה, אשר תכיל את הנושאים הבאים:

1. תכנון תלת מימדי של הפרוייקט.

2. הגדרת החומרים לגימור המבנים מחומרים קשיחים כאבן מסותתת, מתכת, אלומיניום וכו', כולל הריסות, פרטים, תקנים ואופן תחזוקת המבנים. לא יותר שימוש חיצוני בטיח ובפסיפס.

3. תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפה טופוגרפית ובה יופיעו גבהים קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז ומתקני החדרה, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, גינון, ראשי מערכת השקיה ותאורה וכו'.

4. כניסות ויציאות מחניונים לכלי רכב, צורת השתלבותם במערכת הכוללת וסוג גימור המיסעות למיניהן.

5. תכנית חניה ותנועה לפי התקן בהתאם לשימושם בתכנית ההיתר ע"י מהנדס תנועה ומאושרת ע"י מהנדס העיר, כולל שבילי אופניים, חניות אורחים והקצאת מקומות חניה למוגבלים בשטחי הציבור בהתאם לת"י המעודכן וקביעת שלבי ביצוע.

6. הגדרת התשתיות העירוניות הנחוצות העוברות במגרש התכנית ותיאומן עם מהנדס העיר.

7. ציון התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

8. נספח תשתיות מפורט.

ב. הנחיות עיצוב:

1. תובטח המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל הנוגע לעיצוב המבנים בשלב הסופי.

2. העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה כפוף לחוות דעת חיובית של מהנדס העיר וישמור על צורתם החיצונית של המבנים בתחומים הבאים:

2.1. כל תשתיות המבנה תהיינה תקניות, תת-קרקעיות עם חיבורים פנימיים למבנים. לא תותר התקנת צנרת חיצונית על חזיתות המבנים.

2.2. תכנית ההגשה תקבע מקום מתוכנן ומוסדר להתקנת מזגנים ו/או מדחסים.

2.3. תכנית ההגשה תקבע מקום מתוכנן ומוסדר לארובות אוויר, קולטי שמש ואנטנות מרכזיות בלבד בגגות המבנים.

2.4. תכנית ההגשה תקבע מקום לשנאים, לדחסנים לאשפה ולגנרטורים, כולל הגישה אליהם.

2.5. לא תותר סגירת פתחים, מרפסות, הקמת מעקות, סככות וכו"ב.

ג. עקרונות עיצוב החזית הפונה לרחוב השוק:

1. חזית מסחרית בקומת הקרקע הינה חובה. החזית המסחרית תהיה מחומרים שקופים ותאופיין בגריד הכולל אלמנטים אנכיים במרווחים קבועים. גובה החזית המסחרית ישמר אחיד

לכל אורך החזית שפונה לרחוב השוק. עיצוב החזית יוגש כחלק מהמסמכים לבקשת היתר בניה במגרש הבניה הראשון שיוגש, ולאחר אישורו ע"י אדריכל העיר, יחייב לאורך כל קטע סמטת השוק.

2. שילוט - של קומת הקרקע ימוקם בגובה אחיד מהמדרכה, וגובה השלטים יהיה אחיד (אורך משתנה בהתאם לחלוקת החזית). שילוט שאיננו מהווה חלק אינטגרלי מהבניין כפי שיאושר בהיתר הבניה, לא יותר בחזית.

6.2

איכות הסביבה

1. כללי- בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

2. רעש-

א. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש כמתואר בדין.
 ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה לפי הקריטריונים לרעש דרכים שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש כבישים (פברואר 1999).

3. קרינה- יובטח כי רמות הקרינה האלקטרומגנטית, העלולה להיפלט ממתקני שידור מרכזיים ו/או מתקני חשמל מרכזיים, לא יחרגו מהמותר ויהיו תואמים את התקנות והקריטריונים הקיימים.

4. איכות אוויר- ידרשו פתרונות תכנוניים, והתקנת אמצעים טכנולוגיים המתאימים ביותר למניעת פליטה לאוויר של חומרים מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

5. פסולת-

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תחבורה ומפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.

ב. פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מוסדר, וסידורי הסילוק יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, כחלק ממתן היתר הבניה .

ג. מתקני אשפה בשטח התכנית יוצבו בתאום עם הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח המגרש, אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אשפה בשטח המגרש.

ד. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.

6. טיפול בפסולת יבשה-

א. פינוי פסולת יבשה- לא יינתן היתר הריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה- היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין, התשס"ה, הכולל הערכת כמות הפסולת ואישור התקשרות מול אתר מוסדר לפינוי פסולת הבניין.

ב. טופס 4 ינתן בכפוף להצגת אישור קליטת פסולת הבניין באתר מוסדר שייקבע.

ג. כל היתר לבנייה, שפסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון, ובכפוף להחלטת

הרשות המקומית, יכלול הנחיות בדבר מחזור בהיקף של 20% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת מיחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

7. עבודות עפר-

א. לפני תחילת פיתוח השטח, תוגש תכנית מיקום והיקף עבודות עפר, אופן סילוק עודפי העפר והסדרת שטחי האחסון. כמו כן, תוכן תכנית למניעת ניזקי סחף קרקע, מניעת נזק למי תהום, תוך מניעת נזקים לחי ולצומח.

ב. תבוצע תכנית למיחזור אבן/פסולת בניין ע"י גריסתה לשימוש חוזר.



<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>8. תנאים למתן היתר בניה-</p> <p>לכל בקשה להיתר בנייה יצורפו בין היתר המסמכים הבאים או התייחסות לנושאים המפורטים להלן, ככל שהדבר נדרש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת:</p> <p>א. פירוט האמצעים לצמצום מטרדי אבק, רעש ורעידות, בעת ביצוע עבודות הריסה, ומאתר הבנייה/חפירה, הכל בהתאם למפרט ההנחיות של הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. תחשיב כמות הפסולת ועודפי העפר, שתפונה מאתר הבנייה.</p> <p>ג. תכנית למיחזור פסולת בניין מהריסת מבנים וכבישים ע"י גריסתה לשימוש חוזר.</p> <p>ד. בחניונים: ההיתר יותנה בקבלת אישור לנושא איזורור החניון ומניעת זיהום אויר ממנו. פירוט מיקום מזגנים, תנורי הסקה, מיכלי דלק ושנאים.</p> <p>9. כל המבנים בתחום התכנית ייבנו עפ"י ת.י. 5281 לבנייה ירוקה.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>מתן היתרי בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבניין באמצעות רמפה.</p> <p>מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, אך לא חלופה.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>א. מתן היתר בניה לבנין בשלמותו או לחלקים ממנו, יותנה, בין השאר בתנאים הבאים:</p> <p>1. אישור תשריט לצרכי רישום בועדה המקומית להשלמת פרצלציה כתנאי לטופס 4.</p> <p>2. אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב ובינוי אדריכלי ופיתוח סביבתי לכל שטח התכנית, מונה הדפסה 12, תכנון זמין</p> <p>שתינתן הוראות מרחביות בהתייחס לכל בנייה חדשה במרחב ולכל תחום המתחם ותכלול הנחיות בנושאי פיתוח, שבילים, רחוב משולב וחיבור לכיכר העירונית שממערב.</p> <p>3. פירוט הנדרש למימוש בכל שלב - כולל גישות, פינויים, פיתוח שטח והמשך הפעילות במגרשים האמורים להתפנות רק בשלבים הבאים.</p> <p>4. הבטחת חזותו השלמה של כל שלב.</p> <p>5. התחייבות וערבות לביצוע ההריסות והפינויים, כולל פינוי מלא של איזורי השטחים הציבוריים, כפוף למפורט לעיל, בסעיף הוראות איכות הסביבה.</p> <p>6. תכנית ניקוז שתבטיח החדרת מי גשם בתחום התכנית.</p> <p>7. אישור המסמכים והתנאים כמפורט לעיל, בסעיף 6.2- הוראות איכות הסביבה.</p> <p>8. אישור מכון תקינה מוסמך על התאמת הבקשה להיתר להוראות ת.י. 5281 על תיקוניו, עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>9. ניהול ואחזקת החניונים שיבנו מכח תכנית זאת ימסרו לידי חברת ניהול ואחזקה (להלן: חברת הניהול). תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר החובה להקים חברת ניהול או להתקשר בחוזה עם חברת ניהול קיימת לצורך ניהול ואחזקת החניונים.</p> <p>ב. תנאים לאכלוס:</p> <p>1. תנאי לאכלוס כל מבנה שיבנה הוא מסירה בפועל של הניהול והאחזקה במרתפי החניה לידי חברת הניהול.</p> <p>2. העברת השטחים הציבוריים המיועדים להפקעה (דרך משולבת/ דרך מאושרת) על שם הרשות</p>	

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.4</p>
<p>המקומית. 3. אישור מכון תקינה מוסמך על זכאות המבנה לקבלת תו תקן 5281.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>א. ניקוז 1. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). 2. ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, דיקוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ב. מים: 1. צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים של הרשות המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים. 2. רדיוסי מגן מקידוחי מים לשתיה- התכנית מצויה בתחום רדיוס מגן ג'. בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה), התשנ"ה-1995, סעיף 7א', אסורה באזור מגן ג' כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים. 3. רשות הבריאות רשאית, לפי בקשה, להתיר הנחת קווי ביוב, בכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים להנחת דעתה, שיבטיחו מניעת דליפה מקווי ביוב כאמור ג. חשמל: 1. מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל. 2. התקנת ארונות תשתית וחדרי טרנספורמציה עבור מגרשי המגורים תעשה בתחום המגרשים. לא תותר התקנתם בתחום הדרך המשולבת. ד. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם, טלפון טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.6</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>בכל שלב ניתן יהיה לבצע דרכי גישה זמניות להבטחת גישה ועמידה בדרישות רכב חירום ואספקה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או "עץ לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן</p>	



6.8	שמירה על עצים בוגרים
<p>ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ג. שימור העץ יעשה בכפוף להנחיות לשימור העצים בסקר העצים ובכפוף לפקיד היערות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה או סלילה, בכל תא שטח הכולל עצים בוגרים - תיאום מול פקיד היערות בהתאם להנחיות נספח העצים המצורף לתכנית זו.</p> <p>3. עצים המסומנים בנספח העצים כמיועדים להעתקה - יועתקו בליווי אגרונום ועפ"י מפרט טכני מתואם.</p> <p>4. כל כריתת/ העתקת עץ תבוצע בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות ותלווה בכתב התחייבות מאת יזם ההיתר למימוש ערך חליפי, עפ"י דרישה והנחיות פקיד היערות.</p>	

6.9	הריסות ופינויים
<p>א. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה ו/או פינוי המבנים, המתקנים ופסולת הבנין כמסומן בתשריט בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה התש"ל - 1970.</p>	



6.10	זיקת הנאה
<p>1. זיקת הנאה תירשם ברשם המקרקעין גם למעבר כלי רכב בין תאי שטח 2 ו-3 וגם בין תאי שטח 2 ו-1, בכל אחת מקומות החניה התת קרקעיות וברמפת הכניסה/יציאה מהחניה כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>2. במקרה בו ימומשו כל זכויות הבנייה בתחום התכנית בו זמנית, או במקרה של הסכמה בין כל בעלי הזכויות במתחם - ניתן יהיה להקים חניון משותף בתת הקרקע כמתואר בנספח התנועה. במקרה של הקמת חניון משותף כנ"ל - תירשם זיקת הנאה למעבר וחניית רכב בכל אחד מהמגרשים בהתאם.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------



7.2	מימוש התכנית
10 שנים.	